MONTOS VINCULADOS CON LA ACTIVIDAD NOTARIAL

ORDEN NACIONAL

COTI

Resolución General 2371 y modificatorias
ACTUALIZACIÓN ANUAL. VIGENCIA hasta 31/03/26
MONTO \$ 66.833.000,00.- **(cifra redondeada, publicada por ARCA en su página web el 04/04/2025) **

Parámetros a considerar (art. 3):

- Precio
- Base imponible para impuesto inmobiliario o tributo similar
- Base imponible para impuesto de sellos
- Valuación fiscal

Monto igual o superior a:

Desde el 01/04/25: \$ 66.833.000,00.-
Hasta el 31/03/2026

UIF

Resolución 242/23 y modificatorias
CON VIGENCIA A PARTIR DEL 01/03/2024

VALORES CON VIGENCIA DESDE EL 01/01/25 hasta el 30/06/2025
SMMV \$ 279.718,00.-

CAMBIO DE PARADIGMA

ACTIVIDADES ESPECÍFICAS - PROTOCOLARES ENFOQUE BASADO EN RIESGO (EBR)

Basado en la calificación de riesgo del escribano

*Parámetros: *Conozca a su Cliente (KYC)*Beneficiario final*PEP*

**calificación de cliente: por riesgo bajo (dds), medio (ddm) o alto (ddr)*

**Por cantidad de operaciones anuales: habitual u ocasional*

**criterio de operación: Inusual o sospechosa*

**criterio objetivo: por actividad*

DOCUMENTACIÓN RESPALDATORIA (DR) DE ORIGEN DE FONDOS

- personas físicas
- personas jurídicas

Riesgo medio o alto

Transacción superior a
700 SMVM=\$ 195.802.600

Clientes calificados de bajo riesgo no requieren DR
(no obsta que, a criterio del escribano, **pueda** requerirla si lo considera necesario)

OPERACIONES EN EFECTIVO: cualquiera sea el monto, deberá dejarse constancia de ello, así como del origen de los fondos, según declaración de parte, en el instrumento respectivo.

REPORTES

REPORTE SISTEMÁTICO MENSUAL (RSM) DE ACTIVIDADES ESPECÍFICAS

*Transferencias de dominio por compra y/o venta de bienes inmuebles realizadas **en efectivo**, por un monto superior a SETECIENTOS (700) SMVM o su equivalente en otras monedas (entregado en el acto o previamente). NO DEBERÁ REPORTARSE LA OPERACIÓN BANCARIZADA

\$ 195.802.600

*Transferencias de dominio sobre inmuebles ubicados en las zonas de frontera para desarrollo y zonas de seguridad de fronteras, realizadas **en efectivo** (entregado en el acto o previamente) **o bancarizadas**, por un monto igual o superior a SETECIENTOS (700) SMVM o su equivalente en otras monedas

\$ 195.802.600

*Constitución de personas jurídicas y estructuras jurídicas

Sin tope

*Cesión de participaciones societarias

Sin tope

*Constitución de fideicomisos / cesión de posición contractual

Sin tope

*** PAUTA DE ACTUALIZACIÓN: SALARIO MÍNIMO VITAL Y MÓVIL ***
fijado por el Consejo Nacional del Empleo y la Productividad en los meses de diciembre y junio para periodos ENERO - JUNIO y JULIO - DICIEMBRE respectivamente
actual \$ 279.718,00.-

MONITOREO Y ANÁLISIS CLIENTE

- ***PERFIL TRANSACCIONAL:** comprensión propósito y naturaleza de relación profesional/capacidad económica
- * **MONITOREO OPERATORIA CLIENTE:** habitual/ocasional. Pautas/factores riesgo difundidas por UIF y organismos
- * **REGISTRO DE OPERACIONES INUSUALES:** conserva el escribano – no se reporta

REPORTES

REPORTE SISTEMÁTICO ANUAL (RSA) (fines estadísticos)

- *información general (denominación domicilio actividad)
- *Tipo y cantidad de actividades específicas
- *Tipo y cantidad de operaciones realizadas

REPORTE DE OPERACIÓN SOSPECHOSA (ROS)

*lavado activos (LA) dentro de 24 hs de concluir que tiene tal carácter hasta 90 días de realizada o tentada

*financiación terrorismo dentro de 24 de realizada o tentada la operación

*financiamiento proliferación de armas destrucción masiva 24 hs de realizada o tentada la operación

REPORTE OPERACIÓN SOSPECHOSA-RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN DE ACTIVOS (ROS-RA)

*Gestión de Riesgos Especial. Vigencia: desde 19/07/24 hasta fin plazo para adherir al Régimen de Regularización de Activos Ley 27.743, rigen plazos generales para presentación de ROS

ACTUACIÓN PROTOCOLAR ACTIVIDADES ESPECÍFICAS OTROS SUJETOS OBLIGADOS

- *deberán presentar constancia de inscripción vigente en UIF
- *NO presentación acarreará obligación de informar para el escribano
- *excepción: abogados y contadores que DECLAREN en la escritura NO realizar actividades específicas

IMPUESTO A LAS GANANCIAS (IG) / IMPUESTO A LAS GANANCIAS CEDULARES (IGC)

	ALÍCUOTA
<p>RÉGIMEN GENERAL IG / RETENCIÓN SUJETOS *PERSONAS JURÍDICAS *PERSONAS HUMANA - ACTUANDO COMO SUJETO EMPRESA - EDIFICACIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES BAJO REGIMEN PH - LOTEY Y VENTA FRACCIONAMIENTO + DE 50 LOTES - ENAJENACIÓN DE + DE 50 LOTES EN PERIODO DE 2 AÑOS</p>	<p>3%</p> <p>*DEBE RETENER EL ESCRIBANO</p>
<p>GANANCIAS CEDULARES (IGC) NO CORRESPONDE RETENER AL ESCRIBANO</p>	<p>15%</p>

<p>IGC TEMPORALIDAD – ENAJENACIÓN DE INMUEBLES *ADQUIRIDOS A <i>TITULO ONEROSO A PARTIR DEL 01/01/18</i></p> <p>RESPONSABLE DEL TRIBUTO PH: *ENAJENANTE DE -*INMUEBLE -*DERECHOS SOBRE INMUEBLES -*ACCIONES</p> <p>*CASA HABITACIÓN-VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR DE OCUPACIÓN PERMANENTE DECLARA COMO TAL EN ESCRITURA: EXENTA</p> <p>PH NO RESIDENTE: *ENAJENANTE DE -*INMUEBLE -*DERECHOS SOBRE INMUEBLES: EL RESPONSABLE DE LIQUIDACIÓN E INGRESO DEL TRIBUTO ES EL <i>ADQUIRENTE</i>. -*ACCIONES: EL RESPONSABLE DE LIQUIDACIÓN E INGRESO DEL TRIBUTO ES EL <i>ENAJENANTE RESIDENTE EN EL EXTERIOR</i>.</p>	<p>SOBRE GANANCIA DETERMINADA</p> <p>* NO HAY RETENCIÓN EN ESCRITURA</p>		
<p align="center">REGIMEN ESPECIAL INGRESO IMPUESTO BIENES PERSONALES – REIBP</p> <p align="center">CASOS E INTERVENCION DEL ESCRIBANO COMO AGENTE DE RETENCION del REIBP</p> <p>*ACTOS PROTOCOLARES</p> <p>*DONACIONES U OPERACIONES ONEROSAS A VALOR INFERIOR AL DE MERCADO, todo tipo bienes</p> <p>*ENTRE PARIENTES COSANGUINEOS HASTA 4º GRADO, CONYUGE, EX CONYUGE, CONVIVIENTE <i>INSCRIPTO</i>, EX COVIVIENTE <i>INSCRIPTO</i></p> <p>*ALICUOTAS : - adquirente/donatario adherente al Régimen de Regularización de Activos ley 27.7443(blanqueo): 0,5%; - adquirente/donatario NO adherió al Régimen de Regularización de Activos ley 27.7443 (blanqueo): 0,45%. En ambos casos se aplica la alícuota por los periodos fiscales restantes desde la aceptación de la donación o de la celebración de la transferencia.</p> <p>*EXEPCIONES: - bien objeto del acto se encuentre exento de IBBPP; - donación de acciones y participaciones en sociedades argentinas o en fideicomisos alcanzados por el Régimen de Sustitución de BBPP-Acciones y Participaciones</p> <p>*USUFRUCTO: - reservado en la donación de nuda propiedad: escribano no controla. - constitución gratuita: escribano controla. – renuncia sin contraprestación: escribano controla. En ambos casos se aplican las reglas que se consignan en el cuadro.</p>			
TIPO DE ACTO	SITUACION FRENTE AL REIBP		QUÉ CONSIGNAR/? INDICACION / RETENCION
	TRANSMITENTE/ DONANTE	ADQUIRENTE/ DONATARIO	
ONEROSO O GRATUITO		NO ADHIRIO	“el adquirente/donatario declara bajo juramento no haber adherido al REIBP previsto en la ley 27.743” No se retiene importe por REIBP

ONEROSO A VALOR DE MERCADO	NO ADHIRO	ADHIRO	“ambas partes declaran bajo juramento que el valor intercambiado se corresponde con el de mercado” Escribano podrá requerir tasación No se retiene REIBP
GRATUITA	NO ADHIRO	ADHIRO	Se solicitará liquidación del impuesto a retener dejando constancia e ingresar importe por SICORE quincenalmente
ONEROSO A MENOR VALOR QUE DE MERCADO	NO ADHIRO	ADHIRO	Se solicitará liquidación del impuesto a retener, dejando constancia e ingresar importe por SICORE quincenalmente
ONEROSO O GRATUITO	ADHIRO	ADHIRO	“ambas partes declaran bajo juramento haber adherido al REIBP previsto en la ley 27.743, lo que acreditan con...(x ej acuse recibo)” No se retiene REIBP

CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

IMPUESTO DE SELLOS

Código Fiscal CABA Ley 6805 - Ley Tarifaria 6806

ALÍCUOTA GENERAL (LT art. 32)	1%
BOLETO DE COMPRAVENTA SIN POSESIÓN	1%
CESIÓN DE DERECHOS Y ACCIONES SIN POSESIÓN	1%
CONSTITUCIÓN DERECHO REAL HIPOTECA	1%

CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO SOBRE RETRIBUCIÓN AL FIDUCIARIO	1%
TRANSFERENCIA DOMINIO/ALQUILER AERONAVES USO PRIVADO	1%

Transferencia DE DOMINIO/COMPRAVENTA DE: a) INMUEBLES b) BUQUES (uso particular)

ALÍCUOTA GENERAL c/ POSESIÓN	PARÁMETRO PARA CONSIDERAR	3,5%
	Monto, Valuación fiscal, o VIR, el mayor	

Transferencia de dominio/compraventa de vivienda única, familiar y de ocupación permanente (acreditado con DJ y F3 del RPI)*

Parámetros a considerar:	Monto:	Alícuota (aplicada sobre el
---------------------------------	---------------	------------------------------------

		precio o VIR, el que sea mayor)	
<ul style="list-style-type: none"> Monto, valuación fiscal, o VIR, el mayor que no supere 	\$ 205.332.000	exento	
<ul style="list-style-type: none"> Valuación fiscal, valor de la operación o VIR, el mayor superior a 	\$ 205.332.000	tributa sobre el excedente	3,5%

* respetando la proporcionalidad en el tope de la exención en casos de:

- adquisición de parte indivisa y/o
- condóminos en que solo alguno/s cumpla/n los requisitos de exención

* compra de usufructo y nuda propiedad por distintos adquirentes, deben declarar que es la vivienda de todos ellos, aplicándose la exención SOLAMENTE por la nuda propiedad

Compraventa de terreno/s baldío/s destinado/s a la construcción de viviendas*

Parámetros a considerar:	Monto:	Alícuota (aplicada sobre el precio o VIR, el que sea mayor):
<ul style="list-style-type: none"> VIR que no supere 	\$1.526.200	exento

<ul style="list-style-type: none"> • VIR, superior a 	\$1.526.200	3,5% Sobre el total sin exención
---	-------------	-------------------------------------

Actos y contratos que instrumenten créditos y constitución de gravámenes otorgados por entidades financieras destinados a compra, construcción, ampliación o refacción de la vivienda única, familiar y de ocupación permanente y único inmueble en CABA

Parámetros a considerar:	Monto crédito:	Alícuota (aplicada sobre el precio o VIR, el que sea mayor):
<ul style="list-style-type: none"> • Monto igual o inferior a 	\$23.887.300	exento
<ul style="list-style-type: none"> • Monto superior a 	\$23.887.300	1,0% (sobre el total sin exención)

Actos y contratos que instrumenten créditos y constitución de gravámenes otorgados por entidades financieras, destinados a compra de lote/s baldío/s para construcción de vivienda única, familiar y de ocupación permanente

Parámetros a considerar:	Monto:	Alícuota (aplicada sobre el precio o VIR, el que sea mayor):
<ul style="list-style-type: none"> • Monto igual o inferior a 	\$1.526.200	exento
<ul style="list-style-type: none"> • Monto superior a 	\$1.526.200	1,0% (sobre el total sin exención)

* Si con posterioridad a la celebración del acto operara la desafectación del destino, la dispensa decaerá de pleno derecho, en cuyo caso el adquirente deberá abonar la totalidad del gravamen en oportunidad de operarse el cambio de destino.

Operaciones sin monto o con monto indeterminado

<ul style="list-style-type: none"> • Sin monto o indeterminado 	\$238.870
---	-----------

<ul style="list-style-type: none"> Excepción: contrato por monto indeterminado deba celebrarse obligatoriamente por regulaciones del Estado Nacional, las provincias, el gobierno de CABA o municipalidades (art. 343 último párrafo) 	\$880.900
--	-----------

IMPORTANTE: EL INSTRUMENTO POR EL CUAL SE ENTREGUE LA POSESIÓN DETERMINARA LA COTIZACION DE LA MONEDA EXTRAJERA (DÍA ANTERIOR TIPO VENDEDOR BNA). QUEDANDO SATISFECHO EL IMPUESTO DE SELLOS, (NO SE ACTUALIZARÁ COTIZACIÓN SALVO, MAYOR VALOR DEL VIR O VFH COMPARADA CON DICHA COTIZACIÓN, O CAMBIO DE PARTES INTERVINIENTES

TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE AUTOMOTORES RADICADOS O A RADICARSE EN CABA		
*NUEVOS		3%
*USADOS	Entre particulares	3%

	Celebrado por agencia o concesionario registrado para posterior venta	1,5%
--	---	------

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

IMPUESTO A LA TRANSMISIÓN GRATUITA DE BIENES Ley Impositiva 15391 (art. 58)

Beneficiario:	Monto mínimo no imponible:
<ul style="list-style-type: none"> Padres, hijos y cónyuge 	\$8.488.486
<ul style="list-style-type: none"> Resto de beneficiarios 	\$2.038.752

Escalas de alícuotas del impuesto

<ul style="list-style-type: none"> Progenitores, hijos/as y cónyuge; otros ascendientes y descendientes
--

Progenitores, hijos/as y cónyuges; otros ascendientes y descendientes

Base Imponible (\$)		Progenitores, hijos/as y cónyuge		Otros ascendientes y descendientes	
Mayor a	Menor o Igual a	Cuota fija (\$)	% sobre exced. límite mínimo	Cuota fija (\$)	% sobre exced. límite mínimo
0	3.891.423	0	1,603	0	2,404
3.891.423	7.782.834	62.380	1,633	93.550	2,434
7.782.834	15.565.678	125.927	1,693	188.267	2,494
15.565.678	31.131.346	257.691	1,813	382.371	2,614
31.131.346	62.262.702	539.897	2,053	789.258	2,855
62.262.702	124.525.395	1.179.024	2,534	1.678.058	3,335
124.525.395	249.050.790	2.756.761	3,496	3.754.519	4,297
249.050.790	498.101.589	7.110.169	5,419	9.105.375	6,220
498.101.589	1.088.937.500	20.606.232	6,380	24.596.335	7,181
1.088.937.500	2.177.875.000	58.301.563	6,514	67.024.262	7,524
2.177.875.000	4.355.750.000	129.234.952	6,753	148.955.920	7,754
4.355.750.000	en adelante	276.306.851	7,008	317.828.348	8,191

• Colaterales; otros parientes y extraños/as

Base Imponible (\$)		Colaterales de 2° grado		Colaterales de 3° y 4° grado otros parientes y extraños/as (incluyendo personas jurídicas)	
Mayor a	Menor o Igual a	Cuota fija (\$)	% sobre exced. límite mínimo	Cuota fija (\$)	% sobre exced. límite mínimo
0	3.891.423	0	3,205	0	4,006
3.891.423	7.782.834	124.720	3,235	155.890	4,036
7.782.834	15.565.678	250.607	3,295	312.947	4,097
15.565.678	31.131.346	507.052	3,415	631.810	4,217
31.131.346	62.262.702	1.038.620	3,656	1.288.214	4,457
62.262.702	124.525.395	2.176.782	4,137	2.675.739	4,938
124.525.395	249.050.790	4.752.590	5,098	5.750.271	5,899
249.050.790	498.101.589	11.100.895	7,021	13.096.024	7,822
498.101.589	1.088.937.500	28.586.752	7,983	32.576.777	8,784
1.088.937.500	2.177.875.000	75.753.183	8,259	84.475.803	9,024
2.177.875.000	4.355.750.000	165.688.531	8,519	182.741.523	9,255
4.355.750.000	en adelante	351.221.702	8,753	384.303.854	9,513

Ejemplo: (no hubo actos gratuitos previos) a favor de progenitores, hijos y cónyuge

- Monto de la donación \$20.000.000
- Mínimo no imponible \$ 8.488.486
- Primero se descuenta el mínimo no imponible y después se busca la cuota en la tabla. \$11.511.514
- Al resultado se le descuenta el límite mínimo \$ 7.782.834
\$ 3.728.680
- Aplico índice x 1,693% = \$ 63.126,552
- Al resultado sumo la Cuota Fija \$ 125.927

Sumo la cuota fija, según la tabla, más el resultante de aplicar el porcentual:

$$\$ 125.927 + 63.126,552 = 189.053,552$$

Tener en cuenta que los montos transmitidos a título gratuito son acumulables en el año calendario a efectos del cálculo del impuesto (el sistema mismo calcula el impuesto al hacer la nueva carga).

IMPUESTO DE SELLOS

Transferencia de dominio, compraventa de inmuebles. Entrega de posesión Ley Impositiva 15.479 (Art. 49 inc. B ap.5 a)

PARÁMETROS PARA CONSIDERAR	ALÍCUOTA GENERAL
Monto o Valuación Fiscal al Acto, el que sea mayor	2%

En caso de destino vivienda única, familiar y de ocupación permanente, tal circunstancia debe constar expresada en el texto de la escritura

Transferencia de dominio/compraventa de inmueble destinado a vivienda única, familiar y de ocupación permanente

Parámetros para considerar	Monto	Alícuota (aplicada sobre el precio o la valuación fiscal al acto, el que sea mayor)
<ul style="list-style-type: none"> ● Valuación fiscal sin índice corrector, igual o inferior a 	\$1.154.400	exento
<ul style="list-style-type: none"> ● Valuación fiscal superior a 	\$1.154.400	2%

* Si con posterioridad a la celebración del acto operara la desafectación del destino, el beneficio decaerá renaciendo la obligación del adquirente de abonar el impuesto.

Compraventa de lote/s baldío/s destinado/s a la construcción de vivienda única, familiar y de ocupación permanente

Parámetros a considerar	Monto:	Alícuota (aplicada sobre el precio o la valuación fiscal al acto, el que sea mayor):
<ul style="list-style-type: none"> ● Valuación fiscal sin índice corrector igual o inferior a 	\$577.200	Exento

● Valuación fiscal superior a	\$577.200	2%
-------------------------------	-----------	----

* Si con posterioridad a la celebración del acto operara la desafectación del destino, el beneficio decaerá, renaciendo la obligación del adquirente de abonar el impuesto correspondiente. Para que proceda el beneficio, el escribano autorizante deberá dejar constancia en el instrumento de las condiciones para cada caso mencionadas.

Actos y contratos que instrumenten créditos y constitución de gravámenes otorgados por entidades financieras destinados a la compra, construcción, ampliación o refacción de vivienda única, familiar y de ocupación permanente

Parámetros a considerar	Monto	Alícuota	
		Hipotecas del Banco Provincia de Buenos Aires	Hipotecas de otros bancos
● Monto igual o inferior a	\$91.375.000	Exento	Exento
● Monto superior a	\$91.375.000	1,8%	1,8%

* Si con posterioridad a la celebración del acto operara la desafectación del destino, el beneficio decaerá, renaciendo la obligación del adquirente de abonar el impuesto correspondiente.

Actos y contratos que instrumenten créditos y constitución de gravámenes otorgados por entidades financieras destinados a la compra de lote/s baldío/s para la construcción de vivienda única, familiar y de ocupación permanente

Parámetros a considerar	Monto	Alícuota	
		Hipotecas del Banco Provincia de Buenos Aires	Hipotecas de otros bancos
● Monto igual o inferior a	\$45.687.500	Exento	Exento
● Monto superior a	\$45.687.500	1,8%	1,8%

* Si con posterioridad a la celebración del acto operara la desafectación del destino, el beneficio decaerá, renaciendo la obligación del adquirente de abonar el impuesto correspondiente.

ACTOS Y CONTRATOS SOBRE INMUEBLES

Hipotecas

<ul style="list-style-type: none"> • Constitución de hipoteca y otros derechos reales sobre monto del gravamen (ap.4]) 	1,8%
<ul style="list-style-type: none"> • Cancelación de hipoteca y otros derechos reales sobre monto histórico de constitución del gravamen (incluso en caso de moneda extranjera) (ap.2]) 	2,4%o
Otros actos	
<ul style="list-style-type: none"> • Adquisición de dominio que implique ejercicio de opción de compra, previsto en contrato de <i>leasing</i>, siempre que el inmueble se ubique en asentamiento industrial reconocido por la autoridad competente (ap. 5 punto)) 	0%
<ul style="list-style-type: none"> • Boletos de compraventa (ap.1]) 	1,2%
<ul style="list-style-type: none"> • Cesión de acciones y derechos (ap.3]) 	1,2%
<ul style="list-style-type: none"> • Adquisición de dominio como consecuencia de juicios de prescripción (ap. 5 punto b]) 	3,5%